

**MARKT DÜRRWANGEN
BEBAUUNGSPLAN GEWERBEGEBIET "LERCHENBUCK"
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN**

**BEGRÜNDUNG ZUR ENDGÜLTIGEN FASSUNG
VOM 02.07.2004**

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN GEWERBEGEBIET "LERCHENBUCK" MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN MARKT DÜRRWANGEN

ENTWURF VOM 02.07.2004

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Planungsanlass und planungsrechtliche Vorgaben	1
2. Naturräumliche Grundlagen	1
3. Städtebaulich-landschaftlicher Zusammenhang	2
4. Eingriffscharakter	3
5. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	4
6. Städtebauliches Konzept / Bauliche Nutzung	6
7. Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen	7
8. Verkehrserschließung	8
9. Ver- und Entsorgung	8
10. Grünordnung	9
11. Bodenordnung / Auswirkungen auf bestehende Rechte	12
12. Flächenbilanz	13

PLANVERFASSER

Bebauungsplan

FREIE PLANUNGSGRUPPE 7
Architekt
Dipl.-Ing. Jens Mayer-Eming
Christophstr. 40

70180 Stuttgart

Grünordnungsplan

TEAM 4
Landschaftsarchitekt
Dipl.-Ing. Dieter Kaus.
Lange Zeile 8

90419 Nürnberg

1. PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN

1.1 Planungsanlass

Der Marktgemeinde liegen konkrete Anfragen für Gewerbean- bzw. Umsiedlungen vor, denen in Ermangelung erschlossener Gewerbeflächen derzeit nicht Rechnung getragen werden kann.

Um ein Abwandern der gemeindeansässigen Betriebe zu verhindern, hat die Marktgemeinde Dürrwangen die Erweiterung des bestehenden Gewerbeansatzes im Osten des Kernortes beschlossen.

1.2 Planungsrechtliche Vorgaben

Im alten Flächennutzungsplan vom 25.03.1988 ist das Gewerbegebiet Lerchenbuck bereits ausgewiesen. Der neue rechtsverbindliche Flächennutzungsplan vom 16.12.2003 beinhaltet die Gewerbegebietsfläche ebenfalls. Damit wird der Bebauungsplan Gewerbegebiet "Lerchenbuck" aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Lediglich die Eingrünungsfläche im Osten der Baufläche stellt eine Gebietserweiterung dar. Sie dient als Ausgleichsfläche für den geplanten Eingriff in Natur und Landschaft, die bei der Aufstellung des FNP 1988 noch nicht nachgewiesen werden musste, inzwischen aber zwingender Bestandteil der Bauleitplanung geworden ist.

Bezüglich der planungsrechtlichen Vorgaben nach § 2 a BauGB ist das Gebiet wie folgt zu bewerten:

Die mit dem Bebauungsplan ausgewiesene Gewerbefläche beträgt 41.200 m². Bei einer höchstzulässigen GRZ von 0,5 bzw. 0,6 liegt die überbaute Grundstücksfläche maximal bei 23.650 m², so dass der Prüfwert von 20.000 m² geringfügig überschritten ist, aber der Prüfwert von 100.000 m² bei weitem nicht erreicht wird.

Nachfolgend wird ein "vereinfachter" Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgestattet:

1. Festsetzungen für das Vorhaben

Das Bebauungsplangebiet liegt im Osten des Kernortes Dürrwangen. Es umfasst eine Gesamtfläche von 5,71 ha, wobei die Gewerbefläche 4,12 ha (72,15 %) ausmacht, die Verkehrsfläche 0,68 ha oder 11,91 %, die Grünflächen 0,85 ha oder 15,76 % und die Versorgungsanlagen 0,01 ha oder 0,18 %.

2. Umweltbeschreibung

Das Bebauungsplangebiet schließt zwei ortsansässige Gewerbebetriebe ein, die bereits seit vielen Jahren dort ihren Standort haben. Westlich des Bebauungsplangebietes grenzt der Kernort mit gemischten Bauflächen und einem Allgemeinen Wohngebiet an, das eine gutgehende Schreinerei beinhaltet.

Die bestehenden Nutzungen bilden eine Gemengelage in unbeanstandeter Koexistenz.

Sowohl in den bestehenden Gewerbebetrieben als auch in den anderen Baugebieten wohnen seit Jahrzehnten Menschen, die mit der entstandenen Gemengelage zufrieden sind. Zumindest sind keine nachteiligen Auswirkungen bisher bekannt geworden.

Nach Norden, Süden und Osten schließen landwirtschaftliche Nutzflächen an, die teilweise in der mittel- bis langfristigen Ortsentwicklung als Gewerbeflächen vorge-

sehen sind.

Der gesamte Kernort, einschließlich seiner möglichen Bauentwicklungsflächen, liegt im Bereich der Wasserschutzzone III b des geplanten Wasserschutzgebietes "Haslach/Matzmannsdorf", für das die einschlägigen Schutzgebietsbestimmungen zu beachten sind.

Die vorhandene Bodennutzung in dem geplanten Gewerbegebiet ist größtenteils von einer intensiven Ackernutzung geprägt, die äußerst artenarm ist.

Die bestehende Vegetation in dem Gebiet ist unter Kapitel 2.2 der Begründung beschrieben.

Die Tierwelt ist als äußerst artenarm einzustufen.

Die geplante Baufläche schließt an den bestehenden Altort an. Damit wird eine städtebaulich unerwünschte Zersiedlung vermieden. Es ergeben sich kurze Wege zwischen Wohnung und Arbeitsplatz.

Die Gewerbegebietsausweisung ist durch das vorausgegangene Flächennutzungsplanverfahren hinsichtlich ihrer Eignung umfassend vorgeprüft.

3. Ausgleichsmaßnahmen

Der Eingriff in Natur und Landschaft ist relativ gering. Mit dem Bebauungsplan und integrierten Grünordnungsplan werden die relevanten Eingriffe größtenteils im Gebiet selbst und zu einem kleineren Teil außerhalb ausgeglichen.

4. Erheblich nachteilige Umweltauswirkungen sind aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

Um Störungen der benachbarten Wohn- und Mischgebietsnutzung zu vermeiden, wird in dem angrenzenden Gewerbegebietsabschnitt die zulässige Nutzung eingeschränkt und der maximal zulässige flächenbezogene Schallleistungspegel für die Nachtzeit festgesetzt.

Aus den zulässigen Nutzungen sind auch keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf Boden, Wasser und Luft zu erwarten.

5. Prüfung alternativer Lösungsmöglichkeiten

Im Rahmen der vorausgegangenen Flächennutzungsplanung wurde ein siedlungsferner Gewerbegebietsstandort im Bereich eines Sandabbaugebietes untersucht. Dieser Standort konnte aus regionalplanerischen Gründen und wegen einer sehr aufwändigen Abwasserbeseitigung nicht weiter verfolgt werden. Aus diesem Grund hat sich der Marktgemeinderat für die Erweiterung des vorhandenen Gewerbebestandes im Osten des Kernortes entschieden.

6. Zusammenfassung

Mit der Inanspruchnahme der teilweise bereits gewerblich genutzten, im übrigen ackerbaulich genutzten Fläche werden keine erholungsrelevanten Flächen beansprucht.

Ökologisch relevante Vegetationsansätze werden entweder erhalten, oder wo sie nicht zu erhalten sind, ausgeglichen.

Auch der zurückweichenden Landwirtschaft gehen keine unentbehrlichen Flächen verloren.

Die möglichen Immissionen aus dem geplanten Gewerbegebiet für benachbarte Wohn- und Mischgebietsflächen werden durch entsprechende Festsetzungen auf die im Städtebau zulässigen Werte minimiert.

Von einer besonderen Schwere oder Komplexität der Auswirkungen kann keine Rede sein.

Die Wahrscheinlichkeit, dass das Gewerbegebiet erschlossen und dann langfristig Bestand haben wird, ist groß, da die Marktgemeinde an einer geordneten Ortsentwicklung arbeitet und für ihre Wohnbevölkerung auch Arbeitsplätze am Ort vorbereiten möchte.

Die Wahrscheinlichkeit, dass sich durch die Gewerbeansiedlung erheblich nachteilige Auswirkungen auf Boden, Wasser und Luft ergeben, ist gering, da entsprechende Vorkehrungen getroffen werden können.

Abschließend stellt der Marktgemeinderat fest, dass die geplante Gewerbeflächenausweisung im Gebiet "Lerchenbuck" weder für die Menschen am Ort noch für die Tierwelt hinsichtlich ihrer natürlichen Lebensbedingungen erheblich nachteilige Auswirkungen erwarten lässt, die eine detaillierte Umweltverträglichkeitsprüfung rechtfertigen würden.

2. NATURRÄUMLICHE GRUNDLAGEN

2.1 Landschaftliche Situation

Das Planungsgebiet im Südosten der Marktgemeinde Dürrwangen ist geprägt durch ackerbauliche Nutzung sowie zwei bereits bestehende Gewerbebetriebe und einen jüngeren Streuobstgarten. Der Gewerbestandort wird im Westen durch die bestehende Bebauung, im Norden durch Grünland als Übergang zur Talaue, im Süden durch eine Gemeindeverbindungsstraße, Ackerland und ein Feldkreuz sowie im Osten durch Ackerland begrenzt.

Zum Talraum der Sulzach im Osten und zur offenen Landschaft im Süden besteht bisher keine wirksame Abschirmung. Vor allem der ältere Gewerbebetrieb (Pinselfabrik Seitz) ist jedoch relativ gut mit älterem Baumbestand eingewachsen.

Die geplante Baufläche ist im wesentlichen leicht nach Osten bzw. Norden geneigt, mit zwei Geländehochpunkten östlich der geplanten Baufläche, dem eigentlichen Lerchenbuck mit 450,5 m ü NN und einer Anhöhe im Südosten mit 452,2 m. Der Geländetiefpunkt liegt im Norden bei 442 m, der Hochpunkt im Süden bei 456 m. Östlich des Gebietes entwässert die Fläche z. T. in einen Vorflutgraben, der in die Sulzach mündet. Der Großteil der Fläche entwässert jedoch direkt nach Norden.

Aus dem Unteren Burgsandstein haben sich sandige (bis lehmige) Braunerden entwickelt, die zwar mittel- bis tiefgründig, insgesamt jedoch eher nährstoff- und basenarm bis sauer sind. Im oberen (südlichen) Teilbereich geht der Burgsandstein in eine schmale Basislettschicht über. Im Bereich des Feldkreuzes wird der Mittlere Burgsandstein erreicht, im Nordosten geht der Untere Burgsandstein in die flußbegleitende Sandterrasse über.

Die Ackerflächen auf den vorwiegend leichten sandigen Böden des Unteren Burgsandsteins sind lt. landwirtschaftlicher Standorterkundung (1983) als Ackerstandorte mit durchschnittlichen Erzeugungsbedingungen eingestuft.

2.2 Vegetation

Die **reale Vegetation** ist von der intensiven Ackerbaunutzung geprägt, die äußerst artenarm ist. Die bestehenden Gewerbebetriebe sind z. T. eingepflanzt bzw. eingewachsen, z. B. mit Spitzahorn, Sandbirke, Europäischer Lärche, Vogelbeere usw.; Fl. Nr. 1681 ist seit einigen Jahren als Obstwiese genutzt. Entlang des Fahrweges Fl. Nr. 1608 ist östlich des Betriebes im Böschungsbereich eine (Baum)-Hecke mittleren Alters entstanden, mit Sandbirke, Spitzahorn, Rotbuche, Salweide, Kiefer, Vogelbeere, Stieleiche, Vogelkirsche, Hainbuche usw.

Die **potentielle natürliche Vegetation** ist im wesentlichen als bodensaures Luzulo-Fagetum (Hainsimsen-Buchenwald) einzustufen. Aus dieser relativ artenarmen Pflanzengesellschaft lässt sich eine standortangepasste Pflanzenauswahl ableiten, die jedoch im Siedlungsbereich bewusst erweitert wird. Die Pflanzenauswahl lässt eine kostengünstige, pflegeleichte Ansiedlung von Laubgehölzen erwarten, die eine gute Einbindung des Gewerbegebietes in die umgebende Landschaft bewirkt und einen neu gestalteten Ortsrand bildet.

Die **Tierwelt** ist bisher als äußerst artenarm einzustufen.

3. STÄDTEBAULICH-LANDSCHAFTLICHER ZUSAMMENHANG

Aus landschaftsplanerisch-grünordnerischer Sicht sind folgende Gesichtspunkte für die Abgrenzung, innere Gliederung der Bauflächen und Einbindung in die umgebende Landschaft entscheidend:

3.1 Einbindung der Bebauung

Schwerpunktmäßig im Ostteil wird die Gewerbefläche mit einer ca. 25 m breiten Abpflanzung zur freien Landschaft abgegrenzt. In diesem Pflanzstreifen werden gleichzeitig Mulden angelegt, in denen eingeleitetes Oberflächenwasser aufgrund des sandigen Untergrundes versickern kann. Dadurch wird auch eine Entlastung des Kanalsystems und der Kläranlage angestrebt.

Der Pflanzstreifen sichert eine optimale Einbindung der Bebauung in die Landschaft und kann gleichzeitig einen Großteil der Ausgleichsfläche abdecken.

Aufgrund der leichten Hanglage zum Sulzachtal ist die Überstellung, Untergliederung und Einpflanzung der Gewerbeflächen mit Laubbäumen wichtig für die Einbindung des Baugebietes in das Ortsbild und die umgebende Landschaft, ebenso für die Wohnqualität der im Westen angrenzenden Baugebiete.

3.2 Innere Gliederung der Bauflächen

Durch Baumpflanzungen entlang der Straßen wird eine Gliederung der Baufläche erreicht, werden Parkplätze beschattet und eine gute Gestaltung der Straßenräume erreicht. Die Bepflanzung entlang der Grundstücksgrenzen ermöglicht eine Gliederung der einzelnen Bauflächen.

4. EINGRIFFSCHARAKTER

4.1 Auswirkungen der Bebauung auf Natur und Landschaft

Durch die geplante Bebauung ergeben sich entsprechend Art. 6 BayNatSchG Eingriffe in Natur und Landschaft. Durch die Ausarbeitung und Umsetzung des Grünordnungsplanes sollen diese Eingriffe im Sinne der vorgeschriebenen Eingriffsminimierung gemildert werden. In der Novelle des Bau- und Raumordnungsgesetzes 1998 wurden wesentliche Teile der Eingriffsregelung des Naturschutzgesetzes auch in das Baugesetzbuch übernommen.

1. Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild

Durch die Erweiterung des vorhandenen Gewerbeansatzes wird das Orts- und Landschaftsbild im Südosten von Dürnwangen verändert. Durch den Bau massiver Gewerbegebäude und Versiegelungen ist ein Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild verbunden, der durch entsprechende Maßnahmen der Einpflanzung abzumildern ist.

2. Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere

Die vorhandene freilebende Pflanzen- und Tierwelt wird im Baugebiet weitgehend verdrängt. Durch entsprechende Maßnahmen und Festsetzungen zur Erhaltung vorhandener Gehölzbestände werden jedoch neue Lebensräume gestaltet. Der vorhandene Baumbestand bleibt zum Großteil erhalten.

3. Freizeit und Erholung

Die Baugebietsfläche selbst hat keine Bedeutung für Erholungszwecke. Allerdings bildet der Flurweg im Norden einen beliebten Fuß- und Radweg für die Dürnwanger Bevölkerung. Durch die vorgesehenen Bepflanzungen werden nachteilige Auswirkungen auf die Erholungslandschaft und das Landschaftsbild gemildert.

4. Bodenversiegelung

Durch die vorgesehenen Bodenversiegelungen entsteht ein erhöhter Abfluss des Niederschlagswassers, Verringerung der Versickerung und Grundwassererneuerung. Außerdem ergeben sich durch die verstärkte Lufterwärmung über befestigten Flächen Verschlechterungen des Kleinklimas. Durch die Versiegelung geht landwirtschaftliche Fläche als Grundlage der Nahrungsmittelerzeugung und als Lebensraum für Bodenorganismen verloren. Durch die vorgesehenen Festsetzungen sollen diese nachteiligen Auswirkungen entweder vermindert oder ausgeglichen werden.

4.2 Vermeidung von Eingriffen

Nach dem Baugesetzbuch und dem Naturschutzgesetz ist zu prüfen, inwieweit Eingriffe in Natur und Landschaft vermieden werden können:

- **Verminderung von Niederschlagsabfluß**

Die verstärkte Versiegelung erzeugt eine Erhöhung des Abflusses. Durch entsprechende Maßnahmen, z. B. Versickerung, Sammlung von Regenwasser für Gießzwecke usw. kann dies verringert werden.

- **Vorhandene Gehölzbestände**

Die vorhandenen Bestände können mit Ausnahme der nördlichen Straßeneinbindung und der jungen Obstpflanzung erhalten werden. Eine entsprechende Festsetzung ist erfolgt.

5. AUSGLEICHS- UND ERSATZMASSNAHMEN

Ermittlung gemäß Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" (Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 1999)

5.1 Einstufung des Zustands des Planungsgebietes nach der Bedeutung der einzelnen Schutzgüter

<u>Schutzgut</u>	<u>Einstufung lt. Leitfaden</u>
Arten und Lebensräume	Acker: Kategorie I, oberer Wert Obstgarten Kategorie I, oberer Wert (Fl. Nr.1681) Hecke Kategorie II, mittlerer Wert (Fl. Nr.1608)
Boden	Braunerde ohne Dauerbewuchs, Kategorie I, oberer Wert
Wasser	Fläche mit größerem Grundwasserabstand, Kategorie II, unterer Wert
Klima und Luft	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen, Kategorie I, oberer Wert
Landschaftsbild	Ortsabrundung (stark überprägte Siedlungsstruktur), Kategorie I, unterer Wert
<u>Gesamtbewertung</u>	Kategorie I (unterer Wert) Flächen mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Eingriffsschwere

- hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad, da GFZ > 0,35
- Eingriffsfläche: 3,73 ha

Eingriffsmindernde Maßnahmen im Bebauungsplan

- Festsetzung der Erhaltung eines Großteils des vorhandenen Gehölzbestandes
- Beschränkung der Versiegelung und Festsetzung versickerungsfähiger Beläge
- Regenwasserversickerung
- Festsetzung der Ortsrandeingrünung und Pflanzung Hecken an Grundstücksgrenzen (privat)
- Festsetzung der Straßenbepflanzung
- Festsetzung Baumpflanzungen auf Privatflächen
- Festsetzung standortheimischer Gehölze
- Festsetzung Fassadenbegrünung, Garagendachbegrünung
- Standortwahl: Vermeidung Beeinträchtigungen landschaftsökologisch wertvoller Flächen

5.2 Ermittlung des EingriffsFestlegung des Kompensationsfaktors

Das Gewerbegebiet ist in den Typ A – hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad – einzustufen.

Die Festlegung kann im untersten Bereich der möglichen Spannen erfolgen.

Ackerflächen: (Spanne lt. Leitfaden 0,3 – 0,6)

Für die Überbauung des jungen Obstgartens und eines Teils der Baumhecke ist jedoch eine Einstufung in die Kategorie II (mittlere Bedeutung) entsprechend Leitfaden erforderlich (Spanne lt. Leitfaden 0,8 – 1,0)

Der Kompensationsfaktor für die Ackerflächen beträgt 0,3, für die Obstfläche und Hecke 0,8.

Ermittlung Ausgleichs- und Ersatzflächenbedarf

Ausgleichsbedürftige Fläche:	3,73 ha
Bebaute Fläche (gesamt):	4,81 ha
davon bereits bebaut:	-
	<u>1,08 ha</u>
	3,73 ha
davon Kategorie I	3,5500 ha
davon Kategorie II	0,1750 ha

Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild

	Baufläche, Straßen und Wege	Ausgleichs- faktor	Ausgleichs- bedarf
geringe Bedeutung	3,631 ha	x 0,3	1,09 ha
mittlere Bedeutung	0,175 ha	x 0,8	<u>0,14 ha</u>
			<u>1,23 ha</u>

Errechneter Ausgleichsbedarf: 1,23 ha

Vorhandene Ausgleichsfläche im Baugebiet: 0,85 ha

Erforderliche Restflächen: 1,23 – 0,85 ha = 0,38 ha

Wird als Teilfläche einer Ökokontofläche im Sulzachtal (Fl.Nr. 1493) ausgewiesen: Gestaltung als Storchentop sowie Extensivierung durch Düngungsverzicht – siehe Plan in der Anlage. Unter Freihaltung eines 10-m-Pflegestreifens entlang der Sulzach sind zwei ca. 1,5 m bzw. 0,5 m tiefe Flachgewässer zur ökologischen Aufwertung der Fläche vorgesehen. Die beiden Biotopgewässer verstärken die bereits vorhandenen flachen, abflusslosen Mulden in der feuchten Sulzachwiese.

Die ergänzende Ausgleichsfläche auf Fl.Nr. 1493 (Teil) ist zusammen mit dem Pflanzstreifen im Osten des Baugebietes dem Eingriff auf den Fl. Nr. 1608 (Teil), 1656 (Teil), 1668 (Teil), 1675 (Teil), 1679 (Teil), 1680 (Teil), 1681 (Teil) und 1682 zugeordnet.

6. STÄDTEBAULICHES KONZEPT / BAULICHE NUTZUNG

6.1 Städtebauliches Konzept

Die städtebauliche Ordnung im Ansatz an die vorhandenen Siedlungsflächen ist vorbestimmt durch die bestehenden Gewerbebetriebe östlich der Gemeindeverbindungsstraße Dürnwangen-Haslach. Es ist beabsichtigt, mit der Bauflucht neuer Gebäude den Baubestand in die städtebauliche Gesamtordnung sowohl lage- als auch höhenmäßig einzubinden.

Nachdem sowohl für kleinere als auch für flächengrößere Betriebe Ansiedlungsmöglichkeiten bestehen sollen, sieht die Planung Bebauungstiefe zwischen ca. 30 m und 50 m vor. Es soll grundsätzlich eine offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO entstehen.

Die bestehende Bebauung der Firma Seitz ist als abweichende Bauweise im Sinne von § 22 (4) BauNVO einzustufen. Diese Festsetzung soll aber nur für diesen Betrieb gelten.

Mit den Vorschlägen zur Parzellierung wird gleichzeitig die beabsichtigte Gebäudestellung angegeben, wobei eine definitive Festlegung der Gebäudestellung aus Praktikabilitätsgründen nicht erfolgt.

Ein wesentliches Element der städtebaulichen Ordnung, das auch für das gesamte Ortsbild von grundlegender Bedeutung ist, ist die Höhenfestsetzung für die Gebäude. Eine Traufhöhe von max. 7,00 m über Gelände darf in engen Grenzen nur geringfügig überschritten werden.

Die Dichte der Bebauung wird bestimmt durch eine zulässige Obergrenze der überbaubaren Grundstücksfläche und die höchstzulässige Baumassenzahl.

Das städtebauliche Konzept ist im Einklang mit dem grünordnerischen Konzept zu verwirklichen.

6.2 Bauliche Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplangebiet abgestuft. Die Flächen westlich der internen Erschließungsstraße werden zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen.

In diesem Bereich können nur solche Nutzungen untergebracht werden, die Immissionen nur in einem solchen Maße abgeben, dass die angrenzende Wohnbebauung nicht unzulässig beeinträchtigt wird, durch ihre bauliche Entwicklung gegenüber der Wohnbebauung aber lärmabschirmend wirken.

Die Einschränkung bezieht sich konkret auf den höchstzulässigen flächenbezogenen Schallleistungspegel, der in der Nachtzeit 50 dB (A)/m² nicht überschreiten darf. Die Gewerbeflächen östlich der Erschließungsstraße unterliegen keiner Einschränkung.

7. ÄUSSERE GESTALTUNG VON BAULICHEN ANLAGEN

7.1 Hauptgebäude

Die äußere Gestaltung der Gebäude ist nutzungsbezogen einfach und zweckmäßig zu halten. Die Gewerbebauten haben sich mit ihrer Gebäudestellung, Bauformausbildung, Höhenentwicklung, Dachform und Dachneigung, Materialwahl und Farbgebung im Hinblick auf ein einheitliches Erscheinungsbild untereinander, höhenmäßig verträglich in den städtebaulichen Gesamtzusammenhang einzufügen.

Die gewünschte Baukörpergestaltung geht von einem horizontalen, oberen Gebäudeabschluss aus, wobei Flachdächer oder flach geneigte Dächer möglich sind.

Die Außenwandflächen sind so zu gestalten, dass sie weder durch grelle noch durch leuchtende oder reflektierende Farbgebung in Erscheinung treten. Unbefensterte Außenwandflächen sind zur Unterstützung der Grünordnung und aus klimatischen Gründen ab einer Größe von 50 m² mit Pflanzen zu beranken.

7.2 Nebenanlagen

Oberirdische Nebenanlagen sind baugestalterisch auf die Hauptgebäude abzustimmen.

Müllbehälterstandplätze sind aus Gründen der Gebietsgestaltung und der Vermeidung von Immissionen grundsätzlich in die Gebäude zu integrieren.

7.3 Grundstückseinfriedung und Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke

Die zugelassenen Arten der Grundstückseinfriedung sollen zur Erreichung des angestrebten Oberzieles beitragen, einen offenen, freundlichen Gewerbepark zu erreichen. Gleiches gilt für die Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen.

7.4 Werbeanlagen und dezentrale alternative Energieversorgungsanlagen

Die Regelungen für Werbeanlagen und dezentrale alternative Energieversorgungsanlagen sind bewusst etwas restriktiv gehalten um den Charakter des ländlich geprägten Hauptortes im Umfeld des Gewerbegebietes und auch den der naturnahen Erholungslandschaft nicht zu stören.

8. VERKEHRSERSCHLIESSUNG

8.1 Übergeordnete Verkehrsanbindung

Die äußere verkehrliche Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt über die Gemeindeverbindungsstraße Dürrwangen-Haslach, die mit einer Distanz von ca. 700 m an die Staatsstraße 2220 anbindet. Der Marktgemeinde ist es wichtig, dass der Altort dadurch vom Verkehr entlastet wird.

8.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt über eine Erschließungsstraße, an die beidseitig angebunden werden kann. Der Querschnitt der Erschließungsstraße misst 13,50 m, wobei einseitig neben einer 6,50 m breiten Fahrbahn ein Streifen mit 2,50 m Breite als baumüberstellte Verkehrsgrünfläche ausgezont ist, die einen 2,00 m breiten Gehweg vom Fahrverkehr abschirmt. Der Pflanzstreifen dient zur Überstellung des Verkehrsraumes mit Bäumen, die das Grundgerippe der Grünordnung darstellen. Auf der anderen Fahrbahnseite verläuft ein ebenfalls 2,50 m breiter Streifen, der wechselweise als Verkehrsgrün- oder Parkierungsfläche ausgezont ist. Die Baumüberstellung ergänzt die Grünordnung.

Im Raster der vorgeschlagenen Parzellierung sind jeweils an der grundstücksteilenden Grenze Einfahrtbereiche für die beiden angrenzenden Grundstücke vorgesehen.

9. VER- UND ENTSORGUNG

9.1 Versorgungseinrichtungen

Über das Gelände des Gewerbegebietes verläuft eine 20 kV-Freileitung der N-ergie, die zu erhalten ist. Die Verbindung zu einer neuen Trafostation im Gewerbegebiet ist zu verkabeln.

Ein Versorgungsstützpunkt für Elektrizität wurde am nördlichen Gebietsrand, östlich der Erschließungsstraße angelegt.

Nach Aussage der Gemeindewerke kann die Energie- und Wasserversorgung auch die Löschwasserversorgung des Gewerbegebietes "Lerchenbuck" im Zuge der Gesamtgebietserschließung sichergestellt werden.

9.2 Entsorgungseinrichtungen

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem.

Die Schmutzwasserbeseitigung ist an die Kläranlage Dürrwangen anzuschließen.

Das Oberflächenwasser wird über empfohlene grundstückseigene Rückhaltungen und offene Entwässerungsgräben zu öffentlichen Rückhaltebecken in der östlich gelegenen Ausgleichsfläche geleitet. Von dort wird das Wasser der Vorflut zugeleitet.

Die Vorbereitungen für das hierzu erforderliche Wasserrechtsverfahren sind durch ein qualifiziertes Ingenieurbüro zu treffen.

Die normale Abfallentsorgung wird durch ein Vertragsunternehmen im Auftrag des Landkreises Ansbach bewerkstelligt.

Sondermüllentsorgungen müssen vom Verursacher in eigener Verantwortung bewerkstelligt werden.

10. GRÜNORDNUNG

10.1 Ökologische Aspekte

Im Grünordnungsplan werden folgende ökologische Aspekte zur Verbesserung der Umwelt berücksichtigt:

- Die standörtlichen Bedingungen werden durch die Auswahl geeigneter, standortgerechter Gehölzarten der potentiell natürlichen Vegetation berücksichtigt. Dies ist auch bei den Einsaaten zu beachten. Nicht standortgerechte Gehölze sind gestalterisch und ökologisch gerade im ländlichen Bereich nicht sinnvoll, da diese Gehölze heimischen Tier- und Pflanzenarten i.d.R. keinen Lebensraum bieten, außerdem den Landschaftscharakter beeinträchtigen würden.
- Regenwasser soll gesammelt, ggf. versickert oder verdunstet werden, z.B. in Vegetationsflächen eingeleitet werden.
- Die Versickerungsfähigkeit von Wege- und Platzflächen soll durch geeignete Belagwahl sichergestellt werden, sofern nicht Dauerfahrbelastungen vorliegen oder Umweltchemikalien in den Wasserkreislauf gelangen können.

Die gemeinsame Bekanntmachung der Bayer. Staatsministerien des Innern und für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 27.3.1985 „Erhaltung der Versickerungsfähigkeit von Flächen“ fordert, vermeidbare Wasserabflüsse zu reduzieren. Daher sollten – unter Wahrung bautechnischer, wasserwirtschaftlicher und gestalterischer Belange – befestigte Flächen (z.B. Parkplätze) durchlässig gestaltet bzw. das anfallende Oberflächenwasser aller befestigten Flächen im angrenzenden Gelände versickert werden, so dass die Versickerung in das Grundwasser begünstigt wird und zusätzliche Abflüsse möglichst vermieden werden. Versickerungsfördernden Lösungen soll der Vorzug gegeben werden. Dadurch kann der vorhandene Wasserabfluß von den Ackerflächen ggf. sogar vermindert werden.

Die Sickermulden im Pflanzstreifen werden flach und landschaftsgerecht ausgebildet.

Die Festsetzungen zum Boden- und Grundwasserschutz sind erforderlich, um den zu erwartenden Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt so gering als möglich zu halten. Durch die Verringerung der Bodenversiegelung ist der Oberflächenabfluss

zu minimieren, um eine höchstmögliche Versickerung zu erreichen. Zudem sind mit der Vermeidung unnötiger Bodenversiegelung positive lokalklimatische Effekte verbunden.

10.2 Neupflanzungen, Ansaaten

Diese Festsetzungen sind für ein ausreichendes Gedeihen der Baumpflanzungen erforderlich.

Entscheidende Voraussetzung hierzu ist die Auswahl geeigneter, standortgerechter Gehölze, die im Grünordnungsplan festgesetzt werden, um die Verwendung entsprechender Arten sicherzustellen. Sog. „Blumentopfeffekte“ bei Baumpflanzungen sind zu vermeiden (vollständiges Füllen von Pflanzgruben mit Mutterboden), um ein normales Weiterwachsen zu ermöglichen.

Die Gehölzartenauswahl basiert auf der Analyse der potentiell natürlichen Vegetation, des Klimas, Wasserdargebotes, von Geologie, Böden und Standortansprüchen der einzelnen Arten (Kostenersparnis, optimale Einpassung im Landschaftsraum).

Baumpflanzungen als Hochstamm, 3 x v. (Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen, BdB, Pinneberg)

1. Gehölzpflanzungen

Aufgrund der vorhandenen geologischen Ausgangslage und der daraus entstandenen Böden ergeben sich folgende **Gehölzarten**:

Bäume:

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus silvatica	Rotbuche
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Salix caprea	Salweide
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus carpinifolia	Feldulme

Außerdem aus gestalterischen Gründen:

Aesculus hippocastanum	Roßkastanie
------------------------	-------------

Sträucher:

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Zweiggriff. Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Malus silvestris	Holzapfel
Pyrus communis	Wildbirne
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus racemosa	Hirschholunder

2. Pflanzung von Kletterpflanzen an Gebäuden

(bei Flächen über 50 qm Wandfläche vorgeschrieben)

Es werden Selbstklimmer empfohlen:

Hedera helix	Efeu
Parthenocissus tricuspidata „Veitchii“	Wilder Wein

Weitere Kletterpflanzen sind möglich, benötigen jedoch Rankhilfen.

3. Obsthochstämme

Bei Pflanzung von Obsthochstämmen werden regionale Sorten vorgeschlagen, um Wuchs und Ertrag sicherzustellen.

Einhaltung von Grenzabständen

Die gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstände sind bei Pflanzung von Bäumen und Sträuchern einzuhalten. Dies gilt insbesondere, wenn landwirtschaftliche Flächen angrenzen:

Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Nutzflächen:

- Bäume: 4 m
- Sträucher: 2 m

Ansaaten

Die Ansaaten in den Ausgleichsflächen und im Bereich des Verkehrsgrüns sind mit standortgerechtem Landschaftsrasen vorzunehmen. In Privatbereichen wird dies ebenfalls empfohlen.

10.3 Gestaltung Verkehrsgrün, Parkplätze

Parkplätze innerhalb der Verkehrsgrünflächen sind grundsätzlich mit versickerungsfreundlichen Belägen zu versehen (z. B. Schotterrasen, Rasenfugenpflaster). Die Grünstreifen selbst werden mit Landschaftsrasen eingesät. Entlang der Straßen werden Laubbäume zur Gestaltung der Straßenräume und Beschattung gepflanzt.

Gleiches gilt für Parkplätze in Privatflächen. Zur Vermeidung von Aufheizungseffekten (Pkw's, Kleinklima) ist pro vier Stellplätze ein Laubbaum zu pflanzen.

10.4 Gestaltung der unbebauten Flächen

Um Mindeststandards für unbebaute Flächen festzulegen, ist pro angefangene 200 qm Grundstücksfläche die Pflanzung eines Baumes festgesetzt (mind. 10 qm unversiegelter Wurzelbereich). Entlang der Grundstücksgrenzen werden zur Eingrünung der Flächen und Zaunabpflanzung 2-reihige Strauchpflanzungen festgesetzt. Die Flächen zwischen Gebäudefront und Einfriedung sind zu mindestens 60 % gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Dies dient einer ansprechenden Gestaltung der erweiterten Straßenräume.

Notwendige Geländemodellierungen sind bis zu einer Böschungsneigung von max. 25 % zulässig, ausnahmsweise können Höhenunterschiede auch als Trockenmauern bis 80 cm abgefangen werden.

10.5 Tiefgaragenbegrünung

Aus ökologischen und gestalterischen Gründen sowie zur Verbesserung des Kleinklimas sollen Tiefgaragen begrünt werden. Die Überdeckungsstärke orientiert sich an der Statik und an der angestrebten Vegetationsart.

10.6 Freiflächengestaltungspläne

Um die Gestaltung der Freiräume und Bepflanzung in ausreichender Qualität sicherzustellen, sind durch Fachleute erstellte Freiflächengestaltungspläne für die einzelnen Bauvorhaben vorzulegen.

11. BODENORDNUNG/AUSWIRKUNGEN AUF BESTEHENDE RECHTE

11.1 Bodenordnung

Die Ausbildung des neuen Gewerbegebietes erfordert eine grundlegende Grundstücksneuordnung.

Die Marktgemeinde erwirbt derzeit zu ihrem Grundstücksbestand im Geltungsbereich weitere Grundstücke hinzu. Voraussichtlich wird die Grundstücksneuordnung ohne Umlegungsverfahren erreichbar sein.

Zu berücksichtigen ist, dass der Grunderwerb nicht nur für die gewerblichen Bauflächen sondern auch für die aus der Nutzung resultierenden Ausgleichsflächen zu tätigen ist.

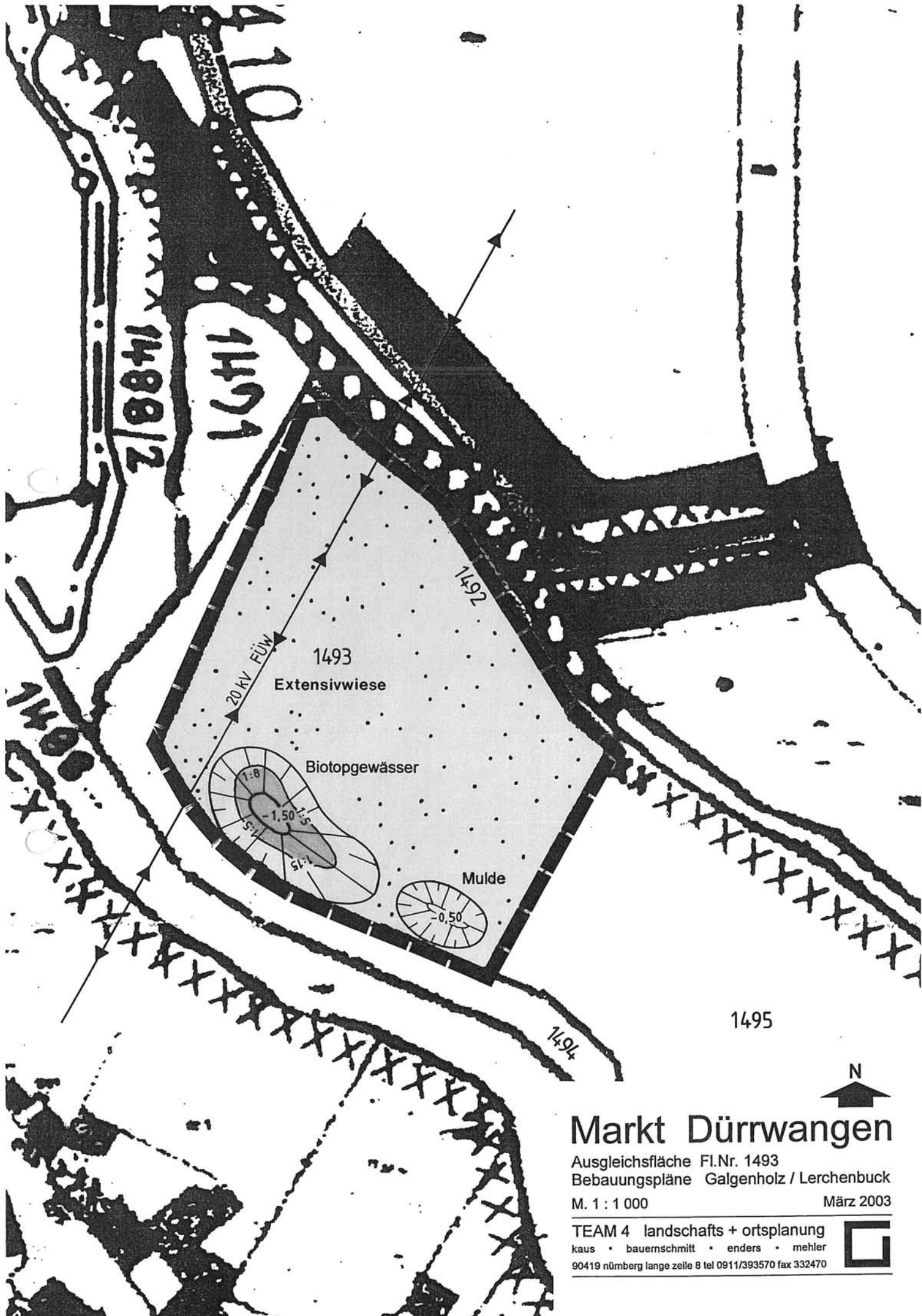
11.2 Auswirkungen auf bestehende Rechte

Bestehende Rechte sind mit der Grundstücksneuordnung zu klären und entsprechend zu berücksichtigen.

Diesbezüglich ist am östlichen Rand der östlichen Ausgleichsfläche ein 4,00 m breiter Anwandweg neu anzulegen.

12. FLÄCHENBILANZ

Nutzungsart	Im FNP genehmigte Fläche		Veränderung	Neue Gesamtfläche	
	ha	%	ha	ha	%
Gewerbefläche	4,42	77,41	- 0,30	4,12	72,15
Verkehrsfläche			+ 0,68	0,68	11,91
- Straßenfläche			0,41	0,41	7,18
- Parkierungsfläche			0,02	0,02	0,35
- Gehwegfläche			0,14	0,14	2,45
- Verkehrsgrün			0,11	0,11	1,93
Grünflächen			+ 0,85	0,85	15,76
- öffentl. Grünfl.			0,85	0,85	15,76
- private Grünfl.			0,00	0,00	0,00
Versorgungsanlagen			+ 0,01	0,01	0,18
Gesamtumfang	5,71	100,00	+ 1,29	5,71	100,00



Markt Dürrewangen

Ausgleichsfläche Fl.Nr. 1493
Bebauungspläne Galgenholz / Lerchenbuck
M. 1 : 1 000 März 2003

TEAM 4 landschafts + ortsplanung
kaus • bauernschmitt • enders • mehler
90419 nürnberg lange zeile 8 tel 0911/393570 fax 332470

